

# 南京市商品房预售方案

编 号 2021101501775

开发企业 南京威磐房地产开发有限公司

项目名称 大成雅境花园

项目地址 秦淮区红花街道

申报日期 2021-10-25

南京市住房保障和房产局制

## 填 写 说 明

- 1、本方案由开发企业自行填写，填写内容必须真实、合法、有效。
- 2、申请预售房屋面积应由具有房地产测绘资格机构预测算。
- 3、本方案中提交的所有复印件，均应由收件人员与原件核对后，在复印件上加盖“与原件核对一致”印章并签字后方可生效。
- 4、£ 为可选项，用“√”或“×”选定。
- 5、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房预售许可证申报栏填写，上传并打印提交。

## 南京市商品房预售方案

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城市商品房预售管理办法》等法律、法规和规定，制定本方案。

### 一、项目基本情况(以独立的建筑区划为单位)

|                      |                                                                              |                 |                               |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 开发企业名称               | 南京威磐房地产开发有限公司                                                                |                 |                               |
| 办公地址                 | 南京市建邺区新地中心 26F 金地商置江苏区域                                                      |                 |                               |
| 法定代表人                | 李洵                                                                           | 联系电话            | 025-89669999                  |
| 授权委托人                | 翁雨舟                                                                          | 联系电话            | 18761686101                   |
| 开发资质等级               | 贰级                                                                           | 资质证书编号          | 南京 KF15197                    |
| 开发项目名称               | 大成雅境花园                                                                       | 项目核准决定文书号       | 宁发改备【2020】10 号                |
| 项目坐落                 | 秦淮区红花街道                                                                      |                 |                               |
| 售楼处地址                | 明匙路与西一路交汇处                                                                   |                 |                               |
| 开发企业销售负责人            | 梅一鸣                                                                          | 联系电话            | 13512522918                   |
| 代理销售公司名称             | 南京蓝风房地产投资顾问有限公司, 南京新景祥房地产经纪有限公司                                              |                 |                               |
| 代理销售公司负责人            | 陈海艳, 董祥清                                                                     | 联系电话            | 13656115597, 18921429579      |
| 用地总面积(m2)            | 136487.14                                                                    | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012020CR0027              |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号) | 苏(2020)宁秦不动产权第 0022058 号; 苏(2020)宁秦不动产权第 0022061 号; 苏(2020)宁秦不动产权第 0022062 号 | 土地使用年限          | 城镇住宅用地 70 年, 商服用地、商务办公用地 40 年 |
| 土地证载用途               | 城镇住宅用地, 商服用地, 商务办公用地                                                         | 建设用地规划许可证号      | 地字第 320104202010087 号         |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、    | 423779.68                                                                    | 建设工程规划许可证号      | 建字第 320104202100050 号         |

|        |                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                                          |           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 地下)    |                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                                          |           |
| 容积率    | 4                                                                                                                                                                                                                                    | 绿地率    | 31.62%                                                   |           |
| 建筑密度   | 22.1%                                                                                                                                                                                                                                | 施工许可证号 | 320101202103171101, 320101202103171201, 3201012021042601 |           |
| 房屋总幢数  | 21                                                                                                                                                                                                                                   | 其中住宅   | 幢数                                                       | 18        |
|        |                                                                                                                                                                                                                                      |        | 建筑面积(m²)                                                 | 250156.23 |
| 施工单位名称 | 江苏省建设集团有限公司、江苏成章建设集团有限公司                                                                                                                                                                                                             |        |                                                          |           |
| 监理单位名称 | 南京江城工程项目管理有限公司                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                          |           |
| 开工时间   | 2021-03-17                                                                                                                                                                                                                           | 拟竣工时间  | 2021-10-30                                               |           |
| 备注:    | NO. 2020G13 地块项目, 由 A、B、C 分区共计三个地块组成, 其中 A 分区由物业管理部门核定为一个物业管理区域, 物业用房按 A 建筑面积留置。根据地名办文件批复, 其中 A 分区命名为: 大成雅境花园。本次申报预售的大成雅境花园的 8 幢、9 幢、10 幢位于 A 分区。容积率为 4, 绿地率≥30%, 建筑密度≤35%。本次预售方案容积率、绿地率、建筑密度以及开工竣工时间均为 A 分区地块信息, 后期申报其余分区时相关数据再做调整。 |        |                                                          |           |

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分\_9\_期开发建设, 具体情况如下:

| 期数 | 幢数 | 幢号                       | 建筑面积(m²) | 拟开工时间      | 期内投资(万元)  | 拟上市销售时间    | 拟竣工时间      |
|----|----|--------------------------|----------|------------|-----------|------------|------------|
| 1  | 6  | 13 幢、14 幢、17 幢、18 幢、19 幢 | 80855.13 | 2021-03-17 | 150378.51 | 2021-04-08 | 2023-11-30 |
| 2  | 1  | 20 幢                     | 13125.91 | 2021-03-17 | 24806.25  | 2021-05-20 | 2023-11-30 |
| 3  | 3  | 12 幢、15 幢、16 幢           | 47038.72 | 2021-03-17 | 89076.33  | 2021-07-16 | 2023-11-30 |
| 4  | 3  | 8 幢、9 幢、10 幢             | 33225.28 | 2021-03-17 | 63128.03  | 2021-11-05 | 2024-10-30 |
| 5  | 3  | 4 幢、5 幢、6 幢              | 57196.86 | 2021-03-17 | 108674.03 | 2021-12-27 | 2024-10-30 |
| 6  | 1  | 地下车库 1                   | 77702.18 | 2021-03-17 | 116553.27 | 2022-03-21 | 2024-10-30 |
| 7  | 2  | 1 幢、2 幢                  | 66534.26 | 2022-05-10 | 99801.39  | 2022-05-23 | 2024-10-30 |
| 8  | 1  | 7 幢                      | 13794.27 | 2022-05-10 | 26209.11  | 2023-12-25 | 2024-10-30 |

三、土壤污染防治情况

根据《污染地块土壤环境管理办法》(环境保护部令第 42 条), 该项目土地\_不需要\_进行土壤污染防治, 相关情况在销售现场公示。

#### 四、公建配套建设要求

《国有建设用地使用权出让合同》编号：3201012020CR0027 明确，本项目须配建：

(1) 地块内须配建建筑面积不小于 12689 平方米的人才房，以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，由受让人建成后无偿移交南部新城管委会。

(2) A 分区地块内住宅建筑高度 $\geq 35$  米，商业办公建筑面积占 A 分区地上总建筑面积不小于 20%，其中商业建筑面积占 A 分区地上总建筑面积不大于 3%。A 分区商业自持比例不小于 A 分区商业总量的 50%。A 分区不得设置酒店式公寓。A 分区还应配套建设建筑面积不小于 2500 平方米的基层社区中心一处，具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米；党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米；社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于 150 平方米；公厕，建筑面积不小于 100 平方米；以上设施共计 2410 平方米，须由南京市南部新城开发建设管理委员会出资并委托受让人建设，建设费用须经第三方审计机构确认，建成后移交南京市南部新城开发建设管理委员会，移交的公建配套设施所对应土地按划拨方式供应。

#### 五、项目配建附属房屋情况

##### 1、物业服务用房配置说明

本项目按《江苏省物业管理条例》应配建物业服务用房 1695.12 平方米。规划核准 1721.76 平方米。具体情况见表：

| 申报情况 | 预售许可证号 | 坐落位置（幢号、室号） | 物业服务用房面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------|--------|-------------|-------------------------------|
| 合计   | -----  | -----       |                               |

##### 2、机动车库、车位相关情况

本项目按规划配建机动车停车库 1 个，室内机动车停车位 2400 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

##### 3、其他

以下空白。

#### 六、物业管理企业及物业区域备案情况

本项目的前期物业管理企业采用 公开招标方式 选聘，并向 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 3 月 25 日 签订，前期的物业管理企业为 深圳市金地物业管理有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 东风河路南至 机场大道（规划总平图中的机场路） 西至 明贤路（规划总平图中的明匙路） 北至 响水河路（规划总平图中的西一路） 于 2021 年 3 月 18 日 在 南京市秦淮区房产管理局 办理备案手续，备案编号为 2021 字 002 号。

#### 七、本次申请预售房屋基本情况

##### 1、房屋坐落和幢号说明

本次申报预售房屋坐落以 《建设工程规划许可证》 记载为准，幢号以预测成果报告所载为准。

##### 2、建设用地使用权权利状况

本次申报预售的房屋中，8 幢、9 幢、10 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中信银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2021 年 10 月 18 日 书面同意我司办理 幢 预售许可证并上市销售

##### 3、房屋具体情况

| 期 | 幢号 | 用途 | 销售面积 | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间 | 均价(元/m <sup>2</sup> )， |
|---|----|----|------|----|------|-------|------------------------|
|---|----|----|------|----|------|-------|------------------------|

|   |      |      |          |     |     |            |             |
|---|------|------|----------|-----|-----|------------|-------------|
| 数 |      |      | (m²)     |     |     |            | 车位：万元/<br>个 |
| 4 | 10 幢 | 一般住宅 | 5250.44  | 24  | 全装修 | 2024-10-30 | 45423.2     |
| 4 | 8 幢  | 一般住宅 | 13806.44 | 64  | 全装修 | 2024-10-30 | 44899.78    |
| 4 | 9 幢  | 一般住宅 | 13593.29 | 116 | 全装修 | 2024-10-30 | 44199.96    |

4、车位具体情况  
车位不在预售申报范围内，待后期申报时予以说明。

5、开盘时间  
本次开盘销售时间拟在核准预售后第 4（<10）日。

八、预售资金监管情况

| 幢号   | 监管银行              | 监管账号                    | 监管额度(万元) | 变更情况 |
|------|-------------------|-------------------------|----------|------|
| 10 幢 | 平安银行股份有限公司南京分行    | 15768378668896          | 5180.84  |      |
| 8 幢  | 中信银行股份有限公司南京江宁支行  | 8110501013101712653     | 13608.7  |      |
| 9 幢  | 北京银行股份有限公司南京分行营业部 | 20000043899700039992769 | 14707.02 |      |

九、住房质量责任承担主体和承担方式  
我司是工程质量的第一责任人，对建设工程的质量全面负责，在法定的保修期内，承担该项目的工程质量保修责任，具体期限和范围见《住宅质量保证书》。  
以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

|          |               |            |              |
|----------|---------------|------------|--------------|
| 建设单位     | 南京威磐房地产开发有限公司 |            |              |
| 项目名称     | 大成雅境花园        | 幢号         | 8 幢、9 幢、10 幢 |
| 住房能源消耗指标 | 甲类            |            |              |
| 屋面保温     | 保温材料种类        | 挤塑聚苯板（xps） |              |
|          | 保温层厚度(mm)     | 65mm       |              |
| 外墙保温     | 墙体材料          | 钢筋混凝土      |              |
|          | 保温型式          | 外保温        |              |
|          | 保温材料种类        | 复合发泡水泥板    |              |
|          | 保温层厚度(mm)     | 北 墙        | 45mm         |
|          |               | 南、东、西墙     | 45mm         |
|          | 窗框型材          | 隔热铝合金型材    |              |

|        |                   |    |                        |
|--------|-------------------|----|------------------------|
| 外门窗    | 窗玻璃材料             | 北向 | 6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明 |
|        |                   | 南向 | 5+19 氩气+5 双银 Low-E 暖边  |
|        |                   | 东向 | 6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明 |
|        |                   | 西向 | 6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明 |
| 遮阳措施   | 内置遮阳百叶 阳台遮阳 玻璃自遮阳 |    |                        |
| 其他节能措施 | 太阳能热水             |    |                        |

## 十一、相关承诺如下：

1、未取得商品房预售许可前，不以认购、预定、排号、发放 VIP 号等方式向购房人收取或变相收取定金，预定可等性质的费用，不要求购房人提供银行定存、资金证明等验资性质的银行凭证，不采取与电商捆绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房预售许可后，按《商品房预售方案》中承诺的时间一次性公开 全部准售房源。客户积累大于可供房源时，采取有公证机构主持的公开摇号方式销售商品住房。

3、公司加强内部及代理公司的管理，凡出现炒房卖号的，一经查实，将无条件接受管理部门处罚，返还违法所得，涉事人员解除劳动合同。

4、认真落实购房实名制，认购后不能更改购房人姓名。自开盘之日起，三日内上传认购信息，确保销售现场销售进度与南京网上房地产公式的销售进度完全一致。

5、严格按照物价部门备案的价格销售商品房，不变相加价。

6、预售资金将优先用于后续工程建设，监管额度内的预售资金不挪作他用，若该项目因债权债务纠纷，司法部门冻结、划扣监管账户资金时，我司提供其他足够资金的账户予以配合，并及时书面告知预售资金监管部门。

7、领取《商品房预售许可证》的同时，以下空白幢（楼）以下空白层，申请办理在建工程抵押抵押登记。期间，严格按照《商品房认购协议》约定时间及时解压与客户签约备案，不因抵押变现捂盘。

8、房屋预售面积由南京康特房地产测绘事务所有限公司测算，面积分摊明细和公共 部位等详见销售现场公示的预测报告。未经规划核准的，但后期增加的共有部位不计入分摊。

9、本次申报预售许可的项目可以向中国境外人士（含港澳台）销售。

10、严格按照《南京市住宅物业管理条例》规定，在办理房屋所有权首次登记之前，按标准一次性足额交存物业维修金及首次业务大会会议筹备经费。

11、严格按照《南京市房屋使用安全管理条例》规定，做好白蚁防治工作，在进行房屋销(预)售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

12、其他需要说明的情况（如团购等）

1、本次申请上市销售房源为大成雅境花园 8 幢、9 幢、10 幢，住宅共计 204 套，其中 120 平方米以下 57 套，未超本次上市住宅总套数的 60%。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次

上市销售的 204 套住宅房源中，62 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 204 套住宅房源中，另将提供 62 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

2、该地块的商办和住宅须同步开工，同步建设。住宅部分可分批申领销售许可，但在持有商业体购物中心结构封顶前，住宅申领销售许可总量不得高于住宅总量的 95%（由于地铁建设、机场限高等外部客观因素影响开发周期除外）。本次申领 A 分区 8 幢、9 幢、10 幢住宅销售许可总量在住宅总量的 95%以内。

3、样板间：现场开设两套样板间，供选购人参考，分别为四室两厅三卫，面积 174.44 平方米；三室两厅两卫，面积 128.33 平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2023 年 12 月 31 日待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

4、摇号报名方式：网上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行报名。上传材料材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告图片，企业咨询电话：025-89669999。

5、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫情小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、大成雅境花园项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查消毒，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

13、我公司对本预售方案的真实性做出郑重承诺，并承担一切法律责任。



(此页无正文)

开发企业名称：（签章）南京威磐房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）李洵

日期：2021-10-25

| 序号 | 附件名称                                 |
|----|--------------------------------------|
| 1  | 产业办专家意见批复、PC 合同、PC 承诺书及 PC 发票        |
| 2  | 前期物业合同                               |
| 3  | 入网认证收件收据                             |
| 4  | 委托人及经办人身份证复印件                        |
| 5  | 必建人防面积及区域核定单                         |
| 6  | 公建配套计划                               |
| 7  | 疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书、销售案场应急防疫方案、区域防疫备案通知 |
| 8  | 人才安居住房信息确认函                          |
| 9  | 南京市物业管理区域备案表                         |
| 10 | 国有建设用地使用权出让合同                        |
| 11 | 开发项目备案通知书                            |
| 12 | 南京市物业管理招投标中标备案表                      |
| 13 | 地名命名批复                               |
| 14 | 抵押权人同意办理预售许可证明                       |
| 15 | 国家安全事项选址审批意见                         |
| 16 | 不动产登记资料查询结果证明                        |
| 17 | 预审合格单                                |
| 18 | 南京市商品住房价格申报价格表                       |
| 19 | 新建商品住房价格备案联系单                        |
| 20 | 同意变更土地转让批复                           |
| 21 | 商品房预售款专用账户监管协议书                      |

## 担 保 函

大成雅境花园 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的有限责任公司，我司保证在南京威磐房地产开发有限公司出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的大成雅境花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京威新房地产开发有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 188 号 2302-2305 室（电梯编号楼层 29 楼 2902-2905 号房）

通讯地址：南京市建邺区庐山路 188 号 2302-2305 室（电梯编号楼层 29 楼 2902-2905 号房）

邮政编码：210000

营业执照注册号：913201000336443366B

法定代表人姓名：刘炎平

联系电话：18123831688

授权委托人姓名：翁雨舟

联系电话：18761686101

签署时间：2021-10-18

签署地点：南京